

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SEBAGAI KREDITUR BARU DALAM PENGALIHAN PIUTANG ATAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH SECARA *TOP UP*

Widya Justitia, Zil Aidi

Alumni Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

Email: zil.aidi93@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa resiko yang dapat terjadi pada bank selaku kreditur baru atas pelaksanaan pengalihan piutang kredit pemilikan rumah atau KPR secara *top up*. Selanjutnya, penelitian ini juga membahas mengenai bentuk perlindungan hukum yang memadai bagi bank sebagai kreditur baru atas pengalihan piutang KPR secara *top up*. Penelitian yang menjadikan Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Yogyakarta sebagai responden ini merupakan penelitian kualitatif yang bersifat yuridis empiris dan menganalisa data yang terkumpul dengan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa pengalihan piutang KPR secara *top up* menggunakan perjanjian kredit baru selayaknya nasabah baru yang akan membuka kredit. Perbedaan antara *take over* KPR biasa dengan *take over top up* terletak pada jangka waktu pengambilan kredit. *Take over* KPR *top up* memiliki resiko kepastian hukum terkait adanya jeda waktu dari penandatanganan perjanjian baru dengan penyerahan agunan dari kreditur lama ke kreditur baru. Perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur baru pada pelaksanaan *take over* KPR secara *top up* saat ini berupa perlindungan preventif yang terlihat dengan kehati-hatian dalam mengikuti setiap tahap *take over* guna memastikan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak. Selanjutnya juga dibutuhkan perjanjian subrogasi sebagai pelengkap dan dasar hukum guna menjamin lepasnya agunan dari perjanjian KPR yang terdahulu.

Kata kunci: Kredit Pemilikan Rumah, Subrogasi, *Take over Credit*

Abstract

The purpose of this study is to determine and analyze the upcoming risks that can occur in the bank as a new creditor over the implementation of transfer of receivable house ownership credit (KPR) via top up. In addition, this study also discusses the form of ideal legal protection for banks as the new creditor over the transfer of house ownership credit via top up. The research that use Bank Tabungan Negara (BTN) Yogyakarta Branch as the respondent is a qualitative empirical legal research and analyze the data collected by qualitative descriptive method. Take over KPR via top up have a legal certainty risk associated with the interlude time between signing the agreement with the transfer of collateral from the old creditor to the new creditor. Currently, the legal protection for banks as the new creditor in the implementation of take over KPR via top up is only in the form of preventive protection that could be seen in precautionary actions to ensure the fulfillment of the rights and obligations of the parties. Furthermore, subrogation agreements are also required as a complement and legal basis to ensure the release of the collateral from the previous agreement.

Keywords: House Ownership Credits, Subrogation, Transfer of Receivables

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Rumah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (UU Perkim), merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Sejak dulu rumah telah menjadi kebutuhan primer bagi semua orang untuk menjamin kelangsungan hidupnya.

Pada realitasnya rumah bukanlah merupakan sesuatu hal yang terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat dikarenakan harganya yang tinggi. Kondisi perekonomian masyarakat Indonesia yang tidak merata mengakibatkan tidak semua orang dapat memiliki rumah yang mereka butuhkan dan dambakan. Dalam memenuhi kebutuhannya ini masyarakat membutuhkan bantuan, salah satunya dalam bentuk kredit pemilikan rumah atau yang biasa dikenal dengan sebutan KPR.

Hampir seluruh bank di Indonesia menyediakan fasilitas KPR. Sesuai dengan tugas utama bank sebagai penyedia dan penyalur dana kepada masyarakat, KPR menjadi jalan alternatif utama pembiayaan perumahan yang dapat dilakukan dengan pola kerja sama atau kemitraan. Masyarakat atau nasabah ditawarkan pada suku bunga rendah, potongan harga, dan hal lain yang menarik nasabah pada awal pengambilan KPR, namun ketika sudah masuk ke tahun kedua, suku bunga sudah tidak mengalami potongan atau sudah sesuai harga normal. Pada sebagian nasabah, suku bunga yang naik ini menyulitkan mereka karena terbiasa mengangsur dengan harga potongan sehingga akan sangat terasa ketika harga sudah normal. Hal ini dapat menjadi potensi terjadinya kredit macet.

Masyarakat menjadi semakin pintar dalam menyiasati hal ini, salah satunya dengan metode pengalihan kredit atau *take over* kredit pemilikan rumah pada bank lain. Nasabah secara otomatis menjadi nasabah baru dengan *take over* KPR. Ketika menjadi nasabah baru, suku bunga yang dikenakan adalah bunga tetap (*fixed rate*) yang tingkatnya jauh di bawah bunga normal. Nasabah harus melakukan penelitian terlebih dahulu kepada bank baru yang kelak akan menjadi kreditur baru sebelum melakukan *take over* KPR. Nasabah akan membandingkan suku bunga, penalti, potongan, biaya notaris dan biaya lainnya. Saat ini terdapat beberapa website atau situs internet yang menawarkan simulasi penghitungan *take over* KPR secara mudah, cepat dan akurat.

Pelaksanaan *take over* KPR menjadi salah satu solusi bagi nasabah untuk menghindari terjadinya ketidakmampuan membayar cicilan yang dapat mengakibatkan kredit macet. Selain itu, *take over* KPR juga dapat dilaksanakan apabila nasabah tidak puas dengan pelayanan atau fasilitas KPR di bank pemberi KPR.

Take over merupakan suatu istilah dalam dunia bisnis perbankan yang dipakai dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.¹

Proses pelaksanaan *take over* KPR secara sederhana adalah sebagai berikut: bank akan melakukan analisa kredit dan menilai kembali (re-appraisal) jaminan karena over kredit dilakukan layaknya proses pinjaman baru. Proses lainnya adalah penilaian ulang atas jaminan. Selain ingin mengetahui nilai terkini jaminan, bank akan mengecek kembali dokumen terkait, terutama keabsahan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).²

Mengingat pinjaman belum lunas, maka sertifikat masih dipegang bank lama atau kreditur lama. Sementara itu, bank yang baru membutuhkan dokumen ini guna melakukan pengecekan sertifikat. Pada umumnya, notaris bank yang baru akan melakukan pengecekan dengan menggunakan fotokopi sertifikat. Kreditur baru melakukan pengecekan hanya melalui fotokopi sertifikat didasarkan pada anggapan bahwa kreditur/bank lama pasti telah melakukan pengecekan yang cukup sebelumnya sehingga berani memberikan persetujuan kredit.

Proses terakhir dalam *take over* KPR adalah pelunasan dan penyerahan sertifikat serta dokumen pendukung lainnya. Sertifikat tidak akan bisa diambil sebelum debitur membayar lunas pinjaman, itu syarat yang berlaku di semua bank. Bank lama selanjutnya akan menyerahkan sertifikat kepada debitur, bukan kepada bank yang baru, meskipun dalam *take over* kredit, pembayaran sebenarnya berasal dari bank yang baru.³

Bank selaku kreditur baru belum memegang sertifikat tanah dan bangunan yang menjadi jaminan ketika kredit sudah dicairkan. Terdapatnya jeda waktu antara pencairan kredit baru oleh bank dan lepasnya sertifikat jaminan dalam hal ini Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan kepada bank sebagai kreditur baru merupakan sebuah resiko. Resiko yang dapat dialami oleh bank sebagai kreditur baru tersebut disebabkan tidak adanya kepastian hukum mengenai penerimaan sertifikat sebagai agunan kredit baru. Dalam kondisi-kondisi tertentu dimana agunan belum dapat lepas dari kreditur lama maka perjanjian kredit yang sebelumnya telah ditandatangani oleh nasabah dengan kreditur baru mau tidak mau batal dengan sendirinya karena tidak lepasnya jaminan belum terlunasnya utang lama kreditur baru.

Saat ini hampir seluruh bank memiliki fasilitas *take over* KPR yang memudahkan nasabah. Salah satu bank yang memiliki fasilitas *take over* KPR adalah Bank Tabungan Negara atau BTN. Bank BTN sebagai pelopor

¹ Rachmat Firdaus, *Manajemen Kredit Bank*, Bandung:PT. Purna Sarana Lingga Utama, 1986, hlm. 16

² Rio, "Over Kredit Rumah Untung Ruginya", <http://www.duwitmu.com/kpr/over-kredit-rumah-untung-ruginya/>, diakses tanggal 20 Oktober 2015

³ *Ibid.*

kredit pemilikan rumah di Indonesia memiliki jenis *take over* KPR top up, yaitu perpindahan KPR dari bank lain ke Bank BTN disertai dengan penambahan jumlah kredit. Sama halnya dengan *take over* KPR pada umumnya, pemberian fasilitas *take over* KPR secara top up juga memiliki resiko bagi bank sebagai kreditur baru dalam hal adanya jeda waktu penyerahan agunan dari kreditur lama ke kreditur baru yang mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terkait perpindahan objek jaminan dari kreditur lama ke kreditur baru.

Berangkat dari fakta di atas maka menarik untuk meneliti dan membahas bagaimana pelaksanaan pengalihan piutang kredit kepemilikan rumah secara top up dari kreditur lama ke Bank BTN sebagai kreditur baru, dikaitkan dengan resiko yang berpotensi terjadi dalam proses pengalihan piutang kredit pemilikan rumah tersebut. Selain itu, penting juga untuk membahas dan menganalisa bagaimana perlindungan hukum yang memadai kepada Bank BTN atas pengalihan kredit pemilikan rumah dalam kondisi *take over* dilakukan sebelum adanya penyerahan agunan dari kreditur lama.

2. Rumusan Masalah

Bagaimana pelaksanaan pengalihan piutang kredit kepemilikan rumah secara top up dari kreditur lama ke Bank BTN sebagai kreditur baru dan Bagaimana perlindungan hukum kepada Bank BTN selaku kreditur baru atas pengalihan kredit pemilikan rumah secara top up.

B. PEMBAHASAN

1. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Yunani yakni “*credere*” yang berarti kepercayaan. Kepercayaan disini dapat dimaknai bahwa penerima kredit diberikan kepercayaan oleh pemberi kredit untuk menerima kredit dan akan dikembalikan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Sutan Remy Sjahdeini mendefinisikan perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam uang antara bank dan nasabah debitur yang mewajibkan pihak nasabah (debitur) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga dan pemberian hasil keuntungan.⁴ Selanjutnya, dalam praktek sehari-hari persetujuan pemberian kredit dinyatakan dalam bentuk perjanjian tertulis baik dibawah tangan maupun dihadapan notaris dan sebagai pengamanan bahwa pihak peminjam akan memenuhi kewajibannya, maka debitur akan menyerahkan jaminan/agunan.⁵

Definisi yuridis kredit dapat ditemukan pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm. 158

⁵ *Ibid.*, hlm. 45

diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menjelaskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan untuk itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa dari rumusan yang terdapat di dalam UU Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) Pasal 1754.⁶

Subekti menyatakan pengertian perjanjian kredit yaitu: “dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPERdata”.⁷

Meskipun berakar pada perjanjian pinjam meminjam namun perjanjian kredit memiliki perbedaan dengan perjanjian pinjam meminjam. Perbedaan tersebut dapat terlihat pada unsur-unsur esensial yang dimiliki oleh perjanjian kredit sebagai berikut:⁸

- a. Kepercayaan
Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap kredit bank, yaitu kredit yang diberikan itu dapat dikembalikan sesuai dengan persyaratan yang disepakati bersama.
- b. Agunan
Setiap kredit yang akan diberikan selalu disertai barang yang berfungsi sebagai jaminan bahwa kredit yang diterima oleh calon debitur pasti akan dilunasi dan ini akan meningkatkan kepercayaan pihak bank.
- c. Jangka waktu
Pengembalian kredit didasarkan pada jangka waktu tertentu yang layak, jangka waktu berakhir jika kredit dilunasi.
- d. Resiko
Jangka waktu pengembalian kredit mengandung resiko terhalang atau terlambat, atau macetnya pelunasan kredit.
- e. Bunga bank
Setiap pemberian kredit selalu disertai imbalan berupa bunga yang wajib dibayar oleh calon debitur dan ini merupakan keuntungan yang diterima oleh bank.

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2005, hlm. 110

⁷ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991, hlm. 3

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 58

f. Kesepakatan

Semua persyaratan pemberian kredit dan prosedur pengembalian kredit serta akibat hukumnya adalah hasil kesepakatan dan dituangkan dalam akta perjanjian yang disebut kontrak kredit.

Dalam menyalurkan kreditnya, bank wajib melakukan analisa terhadap kemampuan debitur untuk membayar kembali kewajibannya, antara lain berupa penerapan prinsip pemberian kredit 5 C, yaitu:⁹

a. *Character* (watak)

Sasaran penilaian terhadap calon debitur adalah sifat-sifat dari calon debitur seperti kejujuran, ketaatannya, perilaku maupun gaya hidup dari calon debitur tersebut. Analisa terhadap karakter calon debitur dapat dilakukan melalui wawancara, *trade checking*, dan *bank checking*.

b. *Capacity* (kemampuan)

Sasaran penilaian terhadap calon debitur adalah kemampuan calon debitur dalam mengelola usaha dan kinerja dan prospek masa depan dari usaha itu sendiri.

c. *Capital* (permodalan)

Kreditur atau bank perlu melihat berapa banyak bagian modal yang dapat disediakan oleh calon debitor, karena ini merupakan 'komitmen' dari yang bersangkutan terhadap jumlah yang diperlukan secara menyeluruh.

d. *Collateral* (jaminan)

Bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan pada adanya suatu jaminan. Jaminan diperlukan untuk memberikan keyakinan bahwa debitur sanggup mengembalikan pinjaman sesuai dengan perjanjian.

e. *Condition of Economy* (kondisi perekonomian)

Penilaian diutamakan mengenai situasi atau kondisi politik, ekonomi, sosial, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada kurun waktu tertentu yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha debitur. Keadaan perekonomian di sini adalah perekonomian global, perekonomian negara, dan debitur.

Dalam perjalanannya tidak semua kredit yang disalurkan oleh bank dapat berjalan dengan baik terdapat kondisi-kondisi yang mengakibatkan kredit menjadi bermasalah. Adapun definisi kredit bermasalah adalah kredit dimana debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya persyaratan mengenai pembayaran bunga, pengambilan pokok pinjaman, peningkatan margin deposit, pengikatan dan peningkatan agunan, dan sebagainya.¹⁰

⁹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 511

¹⁰ As Mahmoeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002, hlm. 2

Kerap terjadi kesalahpahaman yang menyamakan kredit bermasalah dengan kredit macet. Hal ini tentulah kurang tepat karena sebenarnya kredit macet hanyalah salah satu kategorisasi dari kredit bermasalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.7/3/DPN tanggal 31 Januari 2005 perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) tersebut menetapkan kualitas kredit sebagai berikut :

- a. Lancar (Kolektibilitas 1)
Apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga
- b. Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2)
Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari
- c. Kurang lancar (Kolektibilitas 3)
Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 120 hari
- d. Diragukan (Kolektibilitas 4)
Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 180 hari
- e. Macet (Kolektibilitas 5)
Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga diatas 180 hari

Suatu kredit baru dapat digolongkan sebagai kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) apabila telah memasuki kategori kurang lancar (kolektibilitas 3), diragukan (kolektibilitas 4) dan macet (kolektibilitas 5).

2. Ruang Lingkup Pengalihan Piutang

KUHPER mengatur 3 mekanisme atau cara yang dapat digunakan dalam pengalihan piutang, yaitu:

- a. Novasi
Pembaharuan hutang (novasi) adalah suatu perjanjian yang menghapuskan perikatan lama akan tetapi pada saat yang sama menimbulkan perikatan baru yang menggantikan perikatan lama.¹¹ Pasal 1413 KUHPPerdata menyebutkan 3 macam novasi yaitu:
 - 1) Novasi objektif dapat terjadi dengan mengganti atau mengubah isi perikatan. Penggantian isi perikatan terjadi jika kewajiban debitur untuk memenuhi suatu prestasi tertentu diganti dengan prestasi yang lain;
 - 2) Novasi subjektif pasif dapat terjadi dengan cara *expromissie* dimana debitur semula diganti oleh debitur yang baru tanpa bantuan debitur yang lama; dan

¹¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1992, hlm. 290

- 3) Novasi subjektif aktif selalu merupakan perjanjian bersegi tiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur yang baru.

Pembaharuan hutang (novasi) pada hakikatnya merupakan perikatan baru yang menggantikan perikatan lama, maka segala sesuatu yang mengikuti perikatan lama (seperti hak-hak istimewa dan gadai) tidak ikut berpindah/beralih kepada ke perikatan yang baru, kecuali jika diperjanjikan bahwa hak-hak istimewa dan gadai yang menjadi jaminan perikatan lama tidak hapus, tetapi ikut berpindah pada perikatan yang baru.

b. Subrogasi

Pasal 1400 KUHPerdata menyebutkan bahwa pengertian subrogasi, yaitu penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi Undang-undang. Unsur-unsur subrogasi adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga berdasarkan perjanjian lama;
- 2) Dilakukan pembayaran oleh pihak ketiga kepada kreditur; dan
- 3) Terjadi karena perjanjian atau Undang-undang.

Subrogasi berdasarkan perjanjian diatur dalam Pasal 1401 KUHPerdata yaitu Pergantian ini terjadi dengan persetujuan:

- 1) Apabila si berpiutang dengan menerima pembayaran itu dari seorang pihak ketiga menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewanya dan hipotik-hipotik yang dipunyainya terhadap si berutang; dan
- 2) Apabila si berutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi hutangnya, dan menetapkan bahwa orang yang meminjam uang itu akan menggantikan hak-hak si berpiutang, maka agar supaya subrogasi ini sah baik perjanjian pinjam uang maupun tanda penulisan harus dibuat dengan akta otentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uang harus diterangkan bahwa uang itu dipinjam guna melunasi hutang tersebut; sedangkan selanjutnya surat tanda pelunasan harus menerangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang untuk itu dipinjamkan oleh si berpiutang baru.

Berdasarkan uraian bunyi Pasal 1401 KUHPerdata di atas, hanya diberikan dua kemungkinan yang sifatnya limitatif terhadap subrogasi berdasarkan suatu perjanjian dan selain dua hal tersebut di atas tidak ada lagi.

c. **Jual Beli Piutang**

Selain novasi dan subrogasi, terdapat mekanisme lain untuk mengalihkan piutang yaitu dengan melakukan jual beli piutang sebagaimana diatur dalam KUHPdata Pasal 1533 sampai Pasal 1540. Berdasarkan Pasal 1533 KUHPdata, jual beli piutang akan meliputi semua hak yang melekat padanya, seperti hak tanggungan, hipotik dan fidusia atau hak-hak istimewa lainnya.

Jual beli piutang pada hakikatnya adalah pengoperan piutang yang mana jual beli piutang dapat dilaksanakan tanpa adanya persetujuan terlebih dahulu dari debitur. Terhadap suatu perjanjian yang berisikan kewajiban untuk memberikan sesuatu, pada dasarnya bersifat obligatoir, artinya walaupun perjanjian jual beli piutang telah efektif berlaku dan mengikat para pihak, keberlakuan dimaksud tidak otomatis menyebabkan piutang yang dimaksud beralih kepada kreditur baru melainkan harus dilakukan suatu perbuatan hukum lagi yaitu penyerahan piutang.¹² Penyerahan piutang yang dimaksud dilakukan dengan cara *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUHPdata.

3. **Konsepsi dan Definisi Perlindungan Hukum**

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaidah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹³

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah:

¹² NPS Law Office, "Macam, Pengertian dan Tata Cara Pengalihan Piutang Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku", <http://www.npslawoffice.com/macam-pengertian-dan-tata-cara-pengalihan-piutang-berdasarkan-ketentuan-hukum-yang-berlaku/>, diakses 28 Oktober 2015

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta : Liberty, 2003, hlm.

- a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia dan pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.
- b. Prinsip Negara Hukum
Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.¹⁴

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulan dari hal di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum yang dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat.

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*, Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 20

Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai. Indonesia adalah negara yang berdasarkan Pancasila, maka sistem perlindungan hukum yang dianut harus berpijak pada dasar negara Pancasila, yaitu tidak hanya melihat hak dan kewajiban di dalam masyarakat.

Selanjutnya Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi dua, yaitu:¹⁵

a. Perlindungan hukum yang preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen* dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

b. Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

1) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum;

Dewasa ini dalam praktik telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada peradilan umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.

2) Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi; dan

Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.

3) Badan-badan khusus.

Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 2-5

4. Mekanisme Pelaksanaan Pengalihan Piutang Kredit Pemilikan Rumah *Top Up*

Dalam memberikan kredit bank memiliki prinsip-prinsip yang harus diperhatikan sesuai dengan fungsi perbankan dan perkreditan. Pada dasarnya ada 2 prinsip utama yang menjadi pedoman dalam pemberian kredit, yaitu:¹⁶

a. Prinsip kepercayaan

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah selalu didasarkan pada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip kehati-hatian

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan iktikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

Selain kedua prinsip umum tersebut, berdasarkan penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur, yang kemudian dikenal dengan sebutan dengan Prinsip 5 C, yaitu:¹⁷

c. Penilaian watak (*Character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran atau iktikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan calon debitur atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian, dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.

d. Penilaian kemampuan (*Capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debiturnya dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya. Apabila kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar.

¹⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group, 2008, hlm. 61

¹⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Penerbit Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 246

Demikian juga jika tren bisnisnya menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika penurunan itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.

e. Penilaian modal (*Capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan serta menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan usaha calon debitur yang bersangkutan. Dalam praktik selama ini, bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan nasabah. Nasabah wajib menyediakan modal sendiri, sedangkan kekurangannya itu dapat dibiayai dengan kredit bank. Sehingga fungsi bank adalah hanya menyediakan tambahan modal, biasanya lebih sedikit dari pokoknya.

f. Penilaian agunan (*Collateral*)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa.

g. Penilaian prospek usaha (*Condition of Economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun masa yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang akan dibiayai bank dapat diketahui.

Hasil penelitian menunjukkan bahwasanya BTN khususnya dalam penyaluran KPR telah cukup menerapkan prinsip-prinsip di atas dengan pemaparan sebagai berikut.

Pada dasarnya *Take over* KPR hanya memindahkan sisa kredit dari bank lain ke Bank BTN selaku kreditur baru. Nasabah berpindah mengangsur cicilan dari bank lama ke kreditur baru. Nasabah yang membutuhkan tambahan dana serta ingin pindah mengangsur KPR tidak dapat menggunakan fasilitas *take over* Kredit Pemilikan Rumah, melainkan menggunakan fasilitas *take over* Kredit Agunan Rumah.

Take over Kredit Agunan Rumah (KAR) pada Bank BTN lebih dikenal dengan sebutan *Take over KPR Top Up* atau *Take over Top Up*. Pada *take over* KPR, kredit yang diberikan hanya sebatas sisa hutangnya saja dipindahkan. Berapapun nilai *appraisal* terhadap objek KPR tidak mempengaruhi besar kredit yang diberikan. Pada *take over top up*, nilai

jaminan akan dinilai kembali untuk menentukan nilai kredit yang akan diterima.

Take over top up memiliki kelebihan apabila nasabah membutuhkan dana lebih untuk kebutuhan lain.¹⁸ Pada *Take over Top Up* tenor maksimal yang didapat nasabah adalah 10 (sepuluh) tahun. Syarat dapat dilaksanakannya *take over top up* adalah kredit telah berjalan minimal 2 (dua) tahun secara lancar, sedangkan untuk *Take over* KPR biasa, hanya memerlukan waktu 1 (satu) tahun kredit berjalan.

Mekanisme pengalihan piutang KPR *Top Up* secara umum adalah sebagai berikut: pertama, nasabah mendatangi bagian KPR untuk mengajukan aplikasi *take over* KPR. Pihak bank akan meminta penjelasan bentuk *take over* seperti apa yang dimaksud oleh nasabah, apakah hanya berpindah mengangsur dari bank lama ke BTN atau memindahkan angsuran sekaligus supaya mendapatkan dana tambahan (*top up*).

Pengajuan *take over* kredit dari bank lain ke BTN membutuhkan syarat yang sama dengan pengajuan kredit pada umumnya. Bank akan meminta dokumen persyaratan yang secara rinci sudah ada dalam form pengajuan kredit. Nasabah diminta mengisi formulir pengajuan kredit selayaknya nasabah baru yang akan membuka kredit di Bank BTN. Syarat-syarat pengajuan kredit bagi calon nasabah yang akan melakukan *take over* dari bank lain sama dengan syarat nasabah baru Bank BTN.

Tahap selanjutnya adalah pengecekan menyeluruh terhadap seluruh persyaratan. Pengecekan yang paling penting adalah terhadap fotokopi sertifikat dan IMB untuk memastikan bahwa dokumen tersebut ada di pihak bank lama. Notaris rekanan Bank BTN akan melakukan cek intip terhadap fotokopi sertifikat tersebut untuk melihat mengenai keberadaan dan keabsahan sertifikat.

Tahap selanjutnya adalah penandatanganan perjanjian kredit, yang dilakukan berbarengan dengan pelunasan hutang nasabah pada kreditur lama. Untuk memungkinkan hal tersebut terjadi, penandatanganan dilakukan pada pagi hari. Penandatanganan perjanjian kredit antara nasabah dengan Bank BTN dilakukan sebelum pencairan dana untuk pelunasan hutang nasabah pada bank lama.

Setelah penandatanganan kredit, Bank BTN bersama-sama dengan nasabah menuju ke bank lama untuk melakukan pelunasan dan proses pengambilan sertifikat. Sesampainya di bank lama, pihak dari Bank BTN akan menuju ke bagian legal untuk melakukan cek dokumen berupa sertifikat dan IMB asli.

Selanjutnya perwakilan Bank BTN akan melakukan pelunasan hutang nasabah melalui nasabah yang bersangkutan. Setelah pelunasan, nasabah akan mengurus surat-surat dan kelengkapan dokumen lain yang dibutuhkan oleh bank lama. Pihak yang dapat mengambil sertifikat dan IMB hanyalah

¹⁸ Hasil wawancara dengan Fandy, Staff Kredit Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Yogyakarta pada 10 Maret 2016

nasabah selaku debitur sendiri atau berdasarkan surat kuasa. Nasabah akan mendapatkan sertifikat hak milik asli, IMB asli, surat keterangan lunas dari bank lama pemberi KPR, sertifikat hak tanggungan, dan surat pengantar roya. Setelah sertifikat asli dan dokumen lainnya diambil, langkah selanjutnya adalah menuju ke KPN untuk melakukan roya.

Dasar BTN selaku calon kreditur baru dari nasabah dalam melakukan pencairan dana adalah fotokopi sertifikat serta IMB atas tanah maupun bangunan milik nasabah. Sebelum dana cair, nasabah dan Bank BTN melaksanakan penandatanganan perjanjian kredit di Bank BTN dan di hadapan notaris. Dalam perjanjian kredit tersebut dicantumkan bahwa perjanjian kredit tersebut adalah hak atas tanah dan bangunan milik nasabah yang dibuktikan dengan sertifikat serta IMB.

Secara fisik sertifikat dan IMB tersebut masih berada dalam penguasaan bank lama selaku kreditur lama, namun Bank BTN menekankan bahwa sebelum dilaksanakan penandatanganan dan pencairan dana antara kedua bank sudah koordinasi sehingga dipastikan segera setelah penandatanganan dapat dilakukan pelunasan dan sertifikat bisa lepas.

Pihak BTN akan melakukan koordinasi dengan bank lama terkait kelengkapan dokumen tersebut. Selain itu, BTN akan melihat saat *appraisal* nilai tanah dan bangunan, analisis rekening kredit calon debitur, pendapatan, serta pertimbangan lainnya yang memberikan kepercayaan dari BTN untuk mengeluarkan kredit. Segala hal tersebut akan dipertimbangkan dan kemudian akan diputuskan oleh pimpinan apakah jadi diberikan kredit atau tidak.¹⁹

Berdasarkan pemaparan mengenai mekanisme pengalihan piutang kredit melalui *top up* di atas terdapat suatu resiko yang dapat terjadi pada bank secara umum dan BTN secara khusus sebagai kreditur baru. Resiko tersebut adalah terkait dengan penyerahan jaminan dari KPR terdahulu. Sebagaimana yang dapat disimpulkan dari penjelasan sebelumnya terdapat jeda waktu antara ditandatanganinya perjanjian *take over KPR top up* dengan lepasnya jaminan dari kreditur pada KPR terdahulu.

Pada dasarnya kreditur baru berupaya untuk melaksanakan penandatanganan kredit baru dilakukan bersamaan dengan pelunasan hutang nasabah berikut pelepasan jaminan pada kreditur lama. Untuk memungkinkan hal tersebut terjadi, penandatanganan dilakukan pada pagi hari sebelum pencairan dana untuk pelunasan hutang nasabah pada bank lama. Namun realitasnya kerap terjadi pembatalan perjanjian kredit baru dikarenakan terdapat kendala dalam pelaksanaan pelunasan kredit pada bank lama yang terkait dengan jaminan. Kendala tersebut umumnya disebabkan oleh rumitnya proses administrasi terkait pelepasan jaminan pada KPR terdahulu. Dalam perspektif yang berbeda juga pernah ditemukan kendala berupa adanya itikad tidak baik dari bank selaku kreditur lama yang terkesan enggan untuk melepaskan KPR terdahulu dengan mempersulit

¹⁹ Hasil wawancara dengan Fandy, Staff Kredit Bank BTN Cabang Yogyakarta pada 5 Juni 2016

proses pelunasan utang oleh kreditur baru. Adapun hal yang umumnya menjadi pertimbangan bagi kreditur lama untuk menolak melepas KPR lama adalah terkait dengan nominal kredit yang besar pada kredit bersangkutan.

Kendala-kendala ini berakibat pada batalnya perjanjian yang telah ditandatangani pada pagi hari dan harus diulangi kembali. Hal ini tentu sangat tidak efisien bagi bank sebagai kreditur baru dikarenakan harus mengulangi perjanjian *take over KPR top up* dari awal lagi. Oleh karena itu sangat urgen untuk dicarikan solusi hukum agar proses *take over KPR top up* dapat berjalan dengan lebih sederhana dan cepat. Di sisi lain solusi hukum terkait hal ini juga penting guna memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi bank selaku kreditur baru.

5. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Kreditur Baru Pada Pengalihan Piutang Kredit Pemilikan Rumah *Top Up*

Muchsin menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁰ Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu:²¹

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

²⁰ Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", Disertasi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14

²¹ *Ibid.*

Berikut adalah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengalihan piutang atas kredit pemilikan rumah pada Bank BTN Cabang Yogyakarta:²²

- a. Hak dan kewajiban Bank BTN Yogyakarta:
 - 1) Hak
 - a) Menerima hak milik secara kepercayaan untuk barang yang dijaminkan; dan
 - b) Menerima pembayaran angsuran setiap bulan, pelunasan dan biaya-biaya yang timbul akibat dari perjanjian kredit ini.
 - 2) Kewajiban
 - a) Memberikan fasilitas kredit berupa dana kepada debitur; dan
 - b) Memberikan penjelasan atau informasi mengenai fasilitas kredit yang diberikan.
- b. Hak dan kewajiban debitur:
 - 1) Hak
 - a) Mendapatkan fasilitas kredit berupa dana; dan
 - b) Mendapatkan informasi mengenai fasilitas yang diberikan.
 - 2) Kewajiban
 - a) Menjaga keberadaan barang jaminan;
 - b) Mematuhi segala peraturan yang tertuang dalam perjanjian kredit; dan
 - c) Membayar angsuran setiap bulan, pokok, bunga, pelunasan dan biaya-biaya yang timbul akibat dari perjanjian kredit tersebut.

Perlindungan hukum adalah bentuk jaminan terpenuhinya hak dan kewajiban oleh para pihak. Bentuk perlindungan hukum yang ada saat ini dalam pelaksanaan pengalihan piutang atas kredit pemilikan rumah pada Bank BTN adalah perlindungan preventif. Pelaksanaan perlindungan preventif tersebut berupa tindak kehati-hatian Bank BTN setiap kali akan melakukan *take over KPR*.

Berikut adalah *timeline* mekanisme *take over KPR top up* dari Bank lama ke Bank BTN:

- a. Nasabah mendatangi BTN dengan mengutarakan akan memindahkan kreditnya dari bank lama selaku kreditur lama ke BTN selaku kreditur baru;
- b. BTN mengecek syarat kelengkapan nasabah untuk pengajuan kredit sama seperti pengajuan kredit pada umumnya, antara lain memastikan sertifikat dan IMB apakah eksistensinya benar dalam penguasaan kreditur;

²² Hasil wawancara dengan Ardian, Staff Kredit BTN Cabang Yogyakarta pada 5 Juni 2016

- c. Setelah lolos *survey* kelayakan calon nasabah dan ada bukti bahwa sertifikat dan IMB pada bank lama maka BTN akan memproses pelunasan dipercepat;
- d. Bank BTN memproses pelaksanaan *take over* kredit pemilikan rumah nasabah dari bank lama dengan melakukan penandatanganan perjanjian kredit yang baru antara Bank BTN dengan nasabah;
- e. BTN akan segera mencairkan dana untuk pelunasan kredit nasabah dengan kreditur lama. Dasar BTN mencairkan dana adalah sudah dilakukannya cek intip sertifikat dan IMB berdasarkan kopiannya, bahwa setelah dicairkan maka sertifikat akan segera berpindah tangan dari kreditur lama, kemudian ke BTN selaku kreditur baru. Namun pada kenyataannya yang dapat menerima sertifikat dan IMB atas tanah dan bangunan hanyalah nasabah yang bersangkutan, sehingga BTN melakukan tindakan preventif berupa mengumpulkan terlebih dahulu KTP dan buku tabungan nasabah. Buku tabungan yang dimaksud adalah buku tabungan dimana dana tambahan yang didapat nasabah atas *take over KPR top up* cair; dan
- f. Setelah BTN melakukan pelunasan dan sertifikat serta IMB sudah ada pada nasabah, selanjutnya perwakilan Bank BTN, nasabah, staf notaris bersama-sama melakukan roya atau penghapusan hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat. Proses roya memakan waktu 2-3 minggu.

Nasabah yang datang untuk melakukan *take over KPR* dari Bank lama ke Bank BTN sebagai kreditur baru akan diberikan persyaratan selayaknya nasabah baru. Bank BTN dalam melakukan penilaian pemberian kredit juga sama prosesnya selayaknya penilaian calon debitur baru. Dasar Bank BTN mencairkan dana kepada nasabah adalah sertifikat hak milik atas tanah yang masih berada dalam penguasaan Bank lama selaku kreditur lama.

Bank BTN sebetulnya belum memiliki jaminan sertifikat hak milik atas tanah pada saat pencairan dana tersebut. Jaminan yang dimiliki BTN baru berupa kepercayaan kepada nasabah, dan tindakan preventif berupa saling koordinasi dengan bank lama selaku kreditur lama supaya segera setelah penandatanganan dan pencairan dana, sertifikat dapat turun dan menjadi di bawah penguasaan Bank BTN.

Sebagai bentuk perlindungan hukum kepada bank selaku kreditur baru, idealnya proses *take over KPR top up* dilengkapi oleh perjanjian subrogasi. Pihak-pihak dalam perjanjian ini adalah bank lama selaku kreditur lama, nasabah sebagai debitur yang akan memindahkan kreditnya, serta Bank BTN sebagai pihak ketiga yang akan menjadi kreditur baru.

Pasal 1400 KUHPdata menyatakan bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur. Subrogasi dapat terjadi baik melalui perjanjian maupun karena ditentukan oleh undang-undang. Subrogasi ini harus dinyatakan secara tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan utang.

Tujuan pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditur adalah untuk menggantikan kedudukan kreditur lama, bukan membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang kepada kreditur. Subrogasi pada dasarnya merupakan pembayaran pihak ketiga kepada kreditur baik secara langsung maupun tidak langsung yaitu melalui debitur yang meminjam uang kepada pihak ketiga. Jadi, debitur yang mempunyai utang kepada kreditur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk membayar uangnya kepada kreditur.

Perjanjian subrogasi ada sebagai upaya mencegah terjadinya *unjust enrichment* atau memperkaya diri sendiri secara tidak adil. Jangan sampai kreditur lama menerima 2 kali pembayaran, yaitu dari pihak ketiga dan debitur atau sebaliknya jangan sampai setelah debitur membayar utangnya kepada kreditur, ia merasa dirinya telah bebas dari utang padahal ia masih mempunyai utang terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, pihak ketiga harus mengajukan subrogasi untuk menggantikan kedudukan kreditur lama sebagai kreditur baru terhadap debitur.

Perjanjian subrogasi ini diharapkan dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi bank sebagai kreditur baru dalam melakukan *take over KPR top up*. Hal ini menjadi logis karena bank sebagai kreditur baru memiliki pegangan secara hukum berupa perjanjian mengenai pelunasan hutang lama dan juga pelepasan jaminan.

Selain itu perjanjian subrogasi ini diharapkan dapat menyederhanakan proses *take over KPR top up* karena tidak mengharuskan lagi bank sebagai kreditur baru dan juga nasabah untuk membatalkan perjanjian *take over KPR top up* yang telah ditandatangani sebelumnya meskipun pelunasan hutang lama belum dapat dirampungkan sesegeranya karena terkendala oleh pelepasan jaminan.

C. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengalihan piutang kredit pemilikan rumah secara *top up* dari kreditur lama ke Bank BTN sebagai kreditur baru menggunakan perjanjian kredit baru selayaknya nasabah baru yang akan membuka kredit di Bank BTN. Calon nasabah diharuskan mengisi *form* dan melengkapi persyaratan permohonan kredit pada umumnya. Setelah seluruh persyaratan lengkap, bagian kredit Bank BTN akan melakukan penilaian terhadap nasabah berikut persyaratannya berdasarkan prinsip pemberian kredit perbankan. Apabila disetujui untuk diberikan kredit oleh pimpinan, maka akan segera dilakukan penandatanganan perjanjian kredit. Penandatanganan tersebut dilaksanakan bersamaan dengan pelunasan kredit dari Bank BTN selaku kreditur baru kepada bank lama selaku kreditur lama. Perbedaan mendasar antara *take over KPR* biasa dengan *take over top up* terletak pada jangka waktu masa pengambilan kredit yang didapat. Pada *take over KPR*, masa

kredit disesuaikan dengan kredit pemilikan rumah nasabah dengan bank lama, sedangkan pada *take over top up*, masa kredit yang dapat diambil adalah maksimal 10 (sepuluh) tahun.

2. Perlindungan hukum Bank BTN selaku kreditur baru pada pelaksanaan *take over KPR* secara *top up* adalah berupa perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan dengan tindak kehati-hatian Bank BTN dalam mengikuti setiap tahap *take over* supaya dipastikan bahwa para pihak saling melaksanakan kewajiban dan mendapatkan hak nya masing-masing. Bank BTN dapat meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum atas perjanjian *take over KPR* secara *top up* dengan cara membuat perjanjian subrogasi. Perjanjian subrogasi diharapkan dapat menjembatani *take over top up* antara nasabah dengan Bank lama dan Bank BTN selaku kreditur baru supaya kepentingan para pihak lebih terlindungi, karena sudah jelas adanya pemindahan piutang dari Bank lain selaku kreditur lama menjadi Bank BTN selaku kreditur baru.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Badrulzaman, Mariam Darus. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni
- Djumhana, Djumhana. 2006. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti
- Firdaus, Rachmat. 1986. *Manajemen Kredit Bank*, Bandung: PT. Purna Sarana Lingga Utama
- Hadjon Philipus, M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*, Surabaya: PT. Bina Ilmu
- Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Grup
- Mahmoeddin, As. 2002. *Melacak Kredit Bermasalah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia

Subekti. 1991. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Syahrani, Riduan. 1992. *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni

Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Penerbit Gramedia Pustaka Utama

Karya Ilmiah berupa Desertasi, Tesis, Skripsi, Makalah Seminar, Lokakarya :

Muchsin, “Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia”, Disertasi Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta: UNS, 2003

NPS Law Office, “Macam, Pengertian dan Tata Cara Pengalihan Piutang Berdasarkan Ketentuan Hukum Yang Berlaku”, <http://www.npslawoffice.com/macam-pengertian-dan-tata-cara-pengalihan-piutang-berdasarkan-ketentuan-hukum-yang-berlaku/>, diakses 28 Oktober 2015.

Rio, “Over Kredit Rumah Untung Ruginya”, <http://www.duwitmu.com/kpr/over-kredit-rumah-untung-ruginya/>, diakses 20 Oktober 2015

Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.7/3/DPN tanggal 31 Januari 2005 perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum